

# 旅游地产与海南酒店业发展探讨

吴海洋

**摘要** :随着旅游地产行业在全国范围内的快速发展,直接带动了酒店行业的快速发展。海南作为旅游地产发展的热点地区,已逐步成为全国酒店顶级品牌最集中、国际化水平较高的地区。度假酒店依托拥有海南独特的天然环境,尤其沿着海岸线建造的高星级滨海型度假酒店有了空前的发展,涌现出了一大批国际水准的度假酒店设计作品,同时也存在着诸多问题。通过对于旅游地产行业现状的探讨,探寻旅游地产以及海南酒店业未来发展的方向。

**关键词** :旅游地产 ;酒店业 ;发展

**中图分类号** :F590

**文献标识码** :A

**文章编号** :1008-4428(2015)01-32-03

## 一、旅游地产业与海南酒店业发展概况

### (一)中国整体的旅游地产的发展概况

中国的旅游地产的发展相对较晚,但发展速度非常快,具体可分为几个阶段:20世纪末旅游地产的起步阶段,21世纪初的一个挑战阶段,2013年的全面的资源整合阶段。从2013年起,复合型旅游地产的发展越来越迅速,目前我国的市场开始变得理性和成熟,未来三到五年当中应该中国旅游市场将会迎来一个黄金的发展市场,而政府颁布的系列政策,对推动中国旅游地产发展会起到非常积极有效的作用。

从数量上来看,2013年整个旅游地产是保持着高速发展的强劲势头,2012年年底全国旅游地产项目有2259个,而到2013年年底的时候,中国旅游地产的数量总量达到了5299个,将近增加了一个倍,这也表明,在过去的2010年到2012年这两年当中很多的开发主体拿地之后,开发是比较缓慢,但这两年就采用了一个急功近利的方式,在全国遍地开花。

从项目的单体用地规模上来看,过半旅游地产的占地面积是十万平米以下,仅9%的项目是超过了50万方,项目过大为开发主体带来一定的风险,所以未来趋势一方面是受到了土地资源的稀缺,政府的土地指标有限的这样一种影响,另一方面也表明很多开发企业在拿地开发和旅游地产过程中实际上态度是保持一个非常谨慎的态度的。

随着度假需求的不断升级,我国居民的旅游地产的置业倾向也在逐年增加,根据调研,2013年有过半的受访者表示有旅游地产的购买的倾向,相比2012年增加了近10个百分点。

从资源的偏好上来看,海景、湖景、山地、温泉等自然旅游市场是最受到市场关注和欢迎的,在旅游地产购买意向受访者当中,63%偏向于海景,45%是偏向于湖景资源,29%是山地资源,目前来讲偏向高尔夫和主题公园客群相对来讲占比比较小。

旅游地产置业偏好与旅游目的地偏好基本上保持一致,无论是从旅游地产的项目的集中量还是市场的偏好程度上来看,中国两大最核心的旅游地产集聚地,一个是海南,一个是云南,这两个板块始终会成为现在乃至将来旅游发展的重中之重,民众对于这两个地方的旅游地产置业倾向的偏好程度分别是21%和20%,其次是两广和环渤海板块,广东和广西分别占到了17%和14%。

### (二)旅游地产和海南酒店业概况

近十年随着国内地产业的高速发展,海南岛全岛范围内95%以上的沿海资源已经被规划进行或正在进行开发。随着地产项目的落地,海南的酒店业也进入了新一轮的高速发展阶段。2014年底,海南省旅游住宿设施共有3900家,其中星级酒店156家,按照5星级酒店标准建设酒店56家,在建5星级酒店项目约50家。三亚是目前国内高星级酒店最密集、品牌管理公司最集中的城市,包括香格里拉、万豪、喜达屋、希尔顿、雅高等世界排名前10内的酒店集团均有在海南项目落地。2015年,海南总计会有超过260家高档酒店以及相当数量的高尔夫俱乐部、游艇会、高级会所。

## 二、旅游地产和海南酒店业发展存在的问题

### (一)竞争同质化日趋严重

海南岛全岛范围内,包括三亚及海南岛东西两线沿海物业,海资源高度同一化,拼资源的度假旅游地产业已经不再具有竞争力。以海景+高尔夫+住宅/酒店的假旅游地产模式泛滥,客户需求单一,未来竞争激烈。旅游地产的集中规模开发,使得配套高端星级酒店集中开业,造成了酒店设计和服务趋于雷同;

### (二)地产项目扎堆启动,快速推高开发成本

地产业的单方面突飞猛进、大量的沿海地产集中开发,包括人工岛项目的大规模启动,直接推动了海南本地物价成本、人工成本的飙升。酒店从业人员的频繁流动,管理服务水平难

提高,同时酒店盈利水平下降。根据浩华国际2013年的相关财务报表显示,如果按照正常财务折旧处理,全海南所有高端星级酒店中只有亚龙湾喜来登酒店能够略微盈利。

### (三)生态环境的破坏

沿海地带的过度开发,给生态环境造成的破坏是直接的。由于大量沿海树林、滩涂、海底珊瑚带的消失,海南许多沿海区域失去了以往湛蓝的海水和洁白的沙滩,比如一场史无前例的超级台风“威马逊”能够让西海岸防波堤路段大幅坍塌,就既是台风的风力超强缘故,也在于人工岛项目大量海底采沙行为。

### (四)宏观调控的冲击

2013-2014年度,“国八条”对海南酒店业的冲击明显。众多央企、国企、政府部门蜂拥至海南进行会议旅游的景象不再。药企包括辉瑞、阿斯利康、礼来等众多跨国企业,也对前来会议消费有了更细致、严格的规定,例如统一大中华区酒店供应商采购程序、严禁前往三亚进行会议消费等。

### (五)旅游季节性明显

海南旅游季节性明显,5-6月、9-10月、春节前一个月是海南旅游的一个相对淡季。由于本地市场的需求相对酒店供应量不足,除三亚外,环岛众多酒店在此期间生意走低。海口的众多酒店、甚至五星级酒店的平均入住率在此季节都低于40%,或仅在周末能够迎来超过50%的入住率。

### (六)价格劣势

人民币汇率对于美元的高位,使得海南的旅游产品比较东南亚周边国家旅游目的地处于明显的价格劣势。

## 三、旅游地产发展和海南酒店业发展的应对措施

### (一)国内旅游地产发展趋势

截止2013年底,我国总共有1138个可计算入内的滨海旅游项目,分别在海南、闽东南、两广等板块,滨海旅游地产总共有1471个,项目主要分布在长三角板块;山地面积占中国的总面积的69%左右,但是山地旅游地产由于他的可进入性比较差,所以这种类型的项目尽管很多,但是不知名,总共现在1345个;温泉资源在我国相对比较稀缺,非常受消费者关注,未来几年随着养生、养心的推行,温泉将成为核心配套。目前我国的温泉有491个,集中在海南、西南板块;2004年我国高尔夫球场逐步被纳入到限制类项目中,所以在过去的几年当中发展一直相对比较缓慢,但是由于前期的积累,目前总共有838个高尔夫旅游地产项目;古镇旅游地产也是这两年最重要的一类旅游地产发展类型,比如水镇、乌镇、西塘等。这些古镇旅游地产业会成为未来五年当中最主要的旅游地产发展类型,目前全国有237个古镇旅游地产,而且会在未来的短时期内放大。

从总体用地规模上来看,目前全国旅游地产累计用地规模已经超过了十亿平米,未来旅游地产也将向中部、西部、西南地区等地方扩展;从区域项目单体用地规模上来看,海南的旅游地产用地规模基本上十万平米以下,福建板块很多的用地规模相对来讲占比比较大,闽东南未来的复合型项目比例更高。

### (二)海南旅游地产发展概况

2013年-2014年是海南旅游地产的转型之年,经过了几次大起大落之后,逐渐找到自己的节奏,整体的市场是从国际旅游岛过渡透支中逐渐走出的阴霾,无论是土地交易还是商品房的量价方面均呈现了理性回归的趋势,逐渐成为全国旅游地产购买意向客户重中之重的一个板块。很多企业开发行为和运营行为发生了改变,大家把旅游运营作为旅游地产中非常重要的方面去关注,共3558家大中小型企业涉足到了旅游地产的开发领域中。企业在项目开发之初就把产权酒店公寓、养老公寓、特色精品酒店、旅游度假区等众多概念考量放置在了地产设计、开发的最初阶段。

### (三)海南酒店业发展措施介绍

本土酒店管理人才的展现。经过建省后二十多年旅游酒店业的发展,在海南的国际酒店管理团队中,已经涌现出一批海南籍和中国籍的专业酒店管理人才,正在逐步改变以往由外籍酒店经理人掌控的高端酒店管理团队局面。主要措施有:酒店专业培训日趋专业到位。海南各个高校基本都开设了酒店管理专业,不时邀请星级酒店管理团队培训学生。学生实习阶段与高端星级酒店无缝对接,提供最直接的专业培训。其次,海南本省经济的快速发展,本地居民收入水平稳步提高,使得进入高端星级酒店消费正成为一种日常消费形式。再者,高端星级酒店日益重视本土市场开发。针对家庭、亲子度假游、银行信用卡客户推出品种众多的家庭套餐,受到市场热捧。另外,酒店设计和服务对海南本土文化元素的逐步凸显,重新挖掘海南椰风海韵的黎苗文化根源,给全国各地游客带来耳目一新的感觉。比如海口香格里拉酒店对海南本土菜肴的深度发掘和海口天利万豪酒店在迎宾服装采用革新的黎苗服装等等。

## 四、未来旅游地产发展及酒店业发展趋势展望

### (一)旅游地产的发展布局将由远程旅游目的地转向城郊

目前大量的项目集中在海南和云南,而未来3-5年内以大型城市群落为中心,周边开发针对周末休闲的地产会在未来三年过程中急速增长,这个情况已经在北京、上海、深圳等城市广泛存在。

### (二)旅游地产的开发将从重销售转向重运营

如今很多做精品酒店的企业,都逐渐进入到旅游地产开发领域中,这样的企业尽管不具备开发商的强大的资金实力,但从运营层面上来讲应该会在未来的几年当中立于不败之地。

### (三)旅游地产的产品将由完全的第二居所转变为1.5居

海南有一个说法叫做度假刚需,就是说旅游者入住到旅游地产的过程中已经从原来的一个星期,两个星期转变为三个月甚至是半年。现在的海南就是这样子,大量的东北客群冬天进入到海南,在海南的居住时间有将近半年左右,我们称之为度假刚需,度假刚需的产生也会逐渐让旅游地产当中所谓的空城和鬼城逐渐消失。

### (四)旅游地产产品的复合程度将进一步提高

未来的开发主体会整合越来越多的旅游资源,整个旅游资产不仅服务于旅游的物业投资消费者,更多服务于旅游真正的休闲度假的消费者。这包括两种模式:一种是在业内对于酒店业发展的共识是旅游地产和酒店度假综(下转第82页)

改革事业单位传统的预算资金管理方式,细化预算编制的内容,增强预算编制的科学性,尽量消除挪用、占用财政资金的现象;因此,事业单位在编制财政资金预算时必须搜集大量的资料,并对特殊情况进行调研,保障事业单位的财政资金收支有详细的记录。还要提高资金预算编制的质量,严格遵守资金预算编制的基本原则,让财政资金预算编制在时间控制上得以保证。当有特殊情况时,要对其采取周密的管理措施,来保证社会整体效益的发挥。

#### (二)加强财政预算资金管理的执行力度

事业单位要想提高财政预算资金管理的执行力度,就必须根据自身的实际情况对预算制度进行改进和完善,严格执行财政预算下的各项标准。同时还要对传统的预算管理方式进行改革和创新,对各部门的财政预算都要细致规划,通过以资金的绩效来衡量财政资金使用的合理性。通过对本年度的预算执行结果来分析总结,作出下一年度的财政预算,统一核算和管理事业单位财政预算资金的各项收支,严格执行国家已经规定好的费用标准和范围,从而为建立健全事业单位财政资金的收支配制度打下良好的基础,也更好地加强事业单位财政预算资金管理的执行力度。

#### (三)完善财政资金预算的监督体系

首先,要加强各部门之间的联系,建立起各部门共同参与的财政预算资金监督管理体系,只要有部门使用了财政资金就有义务对其进行监督管理。这样就有利于保证财政预算资金管理工作的顺利完成;其次,强化事业单位财政资金的跟踪监察,对财政资金的申报、拨付和使用的情况进行监管,必要时还要作详细的调查,保证事业单位财政资金预算管理符合国家的政策规定,构建财政资金日常检查机制。以后定期的、经常性的监察,最后,要加强财政资金预算的审计管理,增强财政资金使用的责任意识,从而确保能够准确的反映审计的结果。

#### (四)提高事业单位财管人员的业务素质和职业道德素养

事业单位财务人员的职业道德素质的高低,直接影响事业单位财政预算资金管理能否取得成效。其一,要定期组织财务人员进行岗位培训,为他们提供更多的学习和培训专业技能的机会,不断更新和提高业务能力素质,保障事业单位财政预算工作得以顺利完成。其二,加强财务人员的职业道德建设,引导其形成正确的社会价值观;其三,强化财管人员的责任心的培养,坚持实事求是、廉洁自律的原则,严格遵守与工作相关的法律法规;最后,事业单位还要加大力度建设一支较为强大的会计队伍,不断提高财务会计人员业务素质水平,增强自身认知建设,在工作中认真审核、互相监督,从而提高了事业单位的财务管理水平,进而为事业单位财政预算资金管理水平的提升打下了良好的基础。

#### 四、结论

总之,加强事业单位的财政预算资金管理,除了要在管理理论上进行更新,建立完善各项管理制度外,还要严格把关预算资金支出的去向,使得每笔财政资金支出都能透明化。只有这样,事业单位的各项服务才能够得以顺利进行,为事业单位财政预算资金管理的进一步科学化打下坚实的基础。

#### 参考文献:

- [1]兰益文.浅析如何加强行政事业单位部门预算管理[J].现代经济信息,2012,(24).
- [2]刘霞.浅谈财政预算管理存在的问题及对策[J].商业经济,2010,(09).
- [3]李邦忠.国库集中收付体系下推行公务卡制度存在的问题及对策研究[J].经济研究导刊,2011,(16).

#### 作者简介:

黄爱莲,江苏省如东经济开发区管理委员会。

(上接第33页)合体所涉及范围越广泛、综合性越高,市场受众群体越广泛,经营越容易,比如广东的长隆夜间动物世界、海口的观澜湖高尔夫温泉度假区等。但同时,由于这种项目运作周期长、资金需求量巨大,也注定这类型发展方式只能是少数企业和地区能够实现;另一种是产权式度假酒店的发展。例如一线海景地产项目,政府明令不允许作为商业住宅开发而仅能作为酒店或产权式酒店用途,大量空置的住宅小区,为产权式酒店的产生、发展提供了广阔的空间。途佳斯维登酒店就是一个目前发展较快的国内酒店品牌。

#### (五)养老度假地产将成为旅游地产未来重要发展点

由于体制和体系的缺乏,真正的养老地产在中国发展还要经历一段非常长的路,但是我们说的养老型的度假,即针对60岁到70岁左右活跃型老人群体比较大,所以这一类开发物业会成为未来三年当中主流的旅游地产发展趋势。目前已经开业的养老型度假酒店有海南恭和苑酒店,专门针对国内老龄群体开办的养老酒店,月消费7000元/间左右,比北上广

等内地城市具有明显价格优势。

#### 参考文献:

- [1]林爱芳,张海.酒店低碳技术创新与转型升级[J].电子商务,2012,(06):34.
- [2]雷鹏.海南度假酒店发展策略研究[J].商场现代化,2011,(06):18.
- [3]李慧莉,张硕松,张险峰.生态型度假酒店的地域文化表达[J].城市建筑,2010,(05):18.
- [4]王婧.海南房地产营销策略研究[J].经济研究导刊,2010,(02):160.
- [5]何升华.国内酒店集团在海南国际旅游岛建设中的战略发展分析[J].旅游纵览(下半月),2013,(01):86.

#### 作者简介:

吴海洋,福建莆田人,厦门大学经济学院2013级在职研究生,研究方向:金融理论与实践。